

Znalec:

Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, **Evidenčné číslo:** 915795
znalec v odbore stavebníctvo, **odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností**
Tel.: **0910 461 250** **mail:** juraj.gala@gmail.com

Zadávateľ:

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky:

písomná objednávka zo dňa 28.11.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

216/2025

vo veci:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Olešná, s.č. 191, postavený na parcele č. 35, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č.
34/1, 34/2, 35, 36, 49, 38, podľa výpisu z LV č. 5802 a 5365, k.ú. Olešná, okres Čadca, za účelom dobrovoľnej
dražby.

Počet strán (z toho príloh): 47 (14)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

Rodinného domu v obci Olešná, s.č. 191, postavený na parcele č. 35, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 34/1, 34/2, 35, 36, 49, 38, podľa výpisu z LV č. 5802 a 5635, k.ú. Olešná, okres Čadca, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu, alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dobrovoľnej dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 22.12.2025 o 11:30 hod. nebol predmet dražby prístupný dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi bol predložený Znalecký posudok č. 135/2024, ktorý vyhotovil znalec Ing. Zuzana Ponechalová, CSc..

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 22.12.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z dňa 28.11.2025.
- Potvrdenie o veku stavby z príloh znaleckého posudku č. 135/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Zuzana Ponechalová, CSc.
- Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 135/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Zuzana Ponechalová, CSc.

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 22.12.2025
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 35 v obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca, zo dňa 30.12.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5802 a 5635, k.ú. Olešná, okres Čadca, zo dňa 30.12.2025.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 58022/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 58021/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená **analytickou metódou**.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb.

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **obec Olešná – okres Čadca (km= 0,95)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **III. kvartál 2025 vo výške 4,014**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

3. Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 5802 v obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 5802

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
34/1	479	Trvalý trávny porast	7		1	1	
34/2	70	Trvalý trávny porast	7		1	1	
35	291	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
36	300	Záhrada	4		1	1	
49	30	Trvalý trávny porast	7		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
191	35	10	Rodinný dom čs. 191		1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník****1 Čechotka Ladislav r. Čechotka, č. 784, Olešná, PSČ 023 52, SR, Dátum narodenia: 24.09.1981****Spoluvlastnícky podiel : 1/1****Titul nadobudnutia:**

V - 4572/2020 - Kúpna zmluva zo dňa 30.11. 2020 - 478/2020

Z - 4667/2024 - Osvedčenie o priebehu dražby zo dňa 19.12. 2024, dražba bola neúspešná - 445/2024

Z - 488/2025 - Osvedčenie o priebehu dražby zo dňa 12.02. 2025, dražba bola neúspešná - 121/2025

Iné údaje:

Z - 2811/2025 - Oznámenie o postupe pohľadávky zo dňa 04.08. 2025 - 379/2025

Z - 2923/2025 - Zrušenie Upovedomenia predajom nehnuteľnosti 376EX 459/24 - 47 zo dňa 12.08. 2025 - 380/2025

Poznámky:

P - 774/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. zo dňa 12.12. 2023 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36854140 - 311/2023

P - 541/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 13791834 zo dňa 05.11. 2025 v zmysle ust. § 1511 zákona č. 40/1964 Zb. záložný veriteľ EOS KSI Slovensko, s.r.o., a postupca Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140 na KKN parcele č. 34/1, 34/2, 35, 36, 49, rodinný dom čs. 191 na KKN č. 35 - 589/2025

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ĽARCHY**Vlastník poradové číslo 1**

Zriadenie záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 (pôvodne Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Žižkova 11, Bratislava) na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 655189/Zal/1 podľa záložnej zmluvy č. V-4041/2020 zo dňa 28.10.2020 (na p. KNC č. 34/1, p. KNC č. 34/2, p. KNC č. 35, p. KNC č. 36, p. KNC č. 49 a na stavbu rodinného domu čs. 191 na p. KNC č. 35) - 417/2020 - 478/2020 na základe Oznámenia o postupe pohľadávky Z - 2811/2025 zo dňa 04.08. 2025 - 379/2025

Vlastník poradové číslo 1

Z - 4385/2024 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 03.12. 2024 č. 376EX 459/24 - 29 v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, zast. Remedium Legal, s.r.o., Prievozská 2, 821

09 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 53 255 739, súdny exekútor JUDr. Martin Píry z poverenia OS Banská Bystrica č. 6124407625 zo dňa 04.11. 2024 - 412/2024

Vlastník poradové číslo 1

Z - 4704/2024 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 22.12. 2024 č. Ex 359 EX 1463/24 - 23 v prospech oprávneného Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, IČO: 00215759, Záhradnícka č. 10, 813 66 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Jozef Ďurica z poverenia Krajský súd v Bratislave č. 5210*162216 zo dňa 26.11. 2024 - 446/2024

Vlastník poradové číslo 1

Z - 4705/2024 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 22.12. 2024 č. Ex 359 EX 1464/24 - 20 v prospech oprávneného Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, IČO: 00215759, Záhradnícka č. 10, 813 66 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Jozef Ďurica z poverenia Krajský súd v Bratislave č. 5230*914818 zo dňa 26.11. 2024 - 447/2024

List vlastníctva č. 5635

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
38	981	Záhrada	4		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

- 1 Palarik Stanislav r. Palarik, čs. 487, Olešná, PSČ 023 52, SR, Dátum narodenia: 07.12.1990

Spoluvlastnícky podiel: 5/12

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 481/2017 zo dňa 16.02.2017- 232/2017

Z - 4667/2024 - Osvedčenie o priebehu dražby zo dňa 19.12. 2024, dražba bola neúspešná - 445/2024

Z - 488/2025 - Osvedčenie o priebehu dražby zo dňa 12.02. 2025, dražba bola neúspešná - 121/2025

Iné údaje: Z - 2811/2025 - Oznámenie o postupení pohľadávky zo dňa 04.08. 2025 - 379/2025

Poznámky

- P - 774/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. zo dňa 12.12. 2023 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava , IČO: 36854140 - 311/2023
- P - 541/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 13791834 zo dňa 05.11. 2025 v zmysle ust. § 151l zákona č. 40/1964 Zb. záložný veriteľ EOS KSI Slovensko, s.r.o., a postupca Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140 na CKN parcelu č. 38 589/2025

- 4 Palarik Stanislav r. Palarik, čs. 487, Olešná, PSČ 023 52, SR, Dátum narodenia: 07.12.1990

Spoluvlastnícky podiel: 7/12

Titul nadobudnutia: Z - 2893/2017 - Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní zo dňa 11.07. 2017, sp. zn. Nz: 23953/2017, N: 126/2017 541/2017

Z - 4667/2024 - Osvedčenie o priebehu dražby zo dňa 19.12. 2024, dražba bola neúspešná - 445/2024

Z - 488/2025 - Osvedčenie o priebehu dražby zo dňa 12.02. 2025, dražba bola neúspešná - 121/2025

Iné údaje: Z - 2811/2025 - Oznámenie o postúpení pohľadávky zo dňa 04.08. 2025 - 379/2025

Poznámky:

- P - 774/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. zo dňa 12.12. 2023 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava , IČO: 36854140 - 311/2023
- P - 541/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 13791834 zo dňa 05.11. 2025 v zmysle ust. § 151l zákona č. 40/1964 Zb. záložný veriteľ EOS KSI Slovensko, s.r.o., a postupca Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140 na CKN parcelu č. 38 589/2025

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1

Zriadenie záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 714 803 (pôvodne Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Žižkova 11, Bratislava) na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 655189/Zal/1 podľa záložnej zmluvy č. V-4041/2020 zo dňa 28.10.2020 (na p. KNC č. 38) na základe Oznámenia o postúpení pohľadávky Z - 2811/2025 zo dňa 04.08. 2025 - 417/2020 - 379/2025

Vlastník poradové číslo 4

Zriadenie záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 (pôvodne Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Žižkova 11, Bratislava) na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 655189/Zal/1 podľa záložnej zmluvy č. V-4041/2020 zo dňa 28.10.2020 (na p. KNC č. 38) - 417/20 na základe Z - 2811/2025 - Oznámenia o postúpení pohľadávky zo dňa 04.08. 2025 - 379/2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 22.12.2025 o 11:30 hod. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 5802, k.ú. Olešná, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania rodinného domu a príslušenstva, ktorý je predmetom ohodnotenia. Taktiež nebolo umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu rodinného domu a príslušenstva, ktoré je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia z verejného priestranstva. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

Z tohto dôvodu postupuje znalec pri vypracovaní z dostupných podkladov – a to zo zadávateľom poskytnutého znaleckého posudku č. 135/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Zuzana Ponechalová, CSc. (kópia, kompletná). Predmetný znalecký posudok bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky a realizovania úplnej fotodokumentácie).

Znalec neobdržal od zadávateľa kúpnu zmluvu na základe ktorej vlastníkom nehnuteľnosti nadobudol jej vlastníctvo. Kúpna zmluva nebola ani súčasťou príloh znaleckého posudku č. 135/2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Zuzana Ponechalová, CSc. o ktorého informácie sa znalec v tomto znaleckom posudku opieral.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 135/2024 vyhotovený znalcom Ing. Zuzana Ponechalová, CSc.. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2024. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany domu.

Stavebné povolenie: nebolo predložené.

Kolaudačné rozhodnutie: nebolo predložené.

Doklad o veku stavby bolo dodané a je vydané obcou Olešná a je súčasťou príloh znaleckého posudku č. 135/2024 vyhotovený znalcom Ing. Zuzana Ponechalová, CSc., znalec ho prikladá k prílohám tohto znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 135/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Zuzana Ponechalová, CSc. (kópia, kompletná), ktorý bol vyhotovený pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk je zrejme že zakres rodinného domu s príslušenstvom, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy, s najväčšou pravdepodobnosťou je v súlade so skutočnosťou.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**Pozemky**

- Pozemok reg. „C“ p.č. 34/1 ako Trvalý trávny porast o výmere 479 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5802, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca
- Pozemok reg. „C“ p.č. 34/2 ako Trvalý trávny porast o výmere 69 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5802, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca
- Pozemok reg. „C“ p.č. 35 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 291 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5802, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca
- Pozemok reg. „C“ p.č. 36 ako Záhrada o výmere 300 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5802, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca
- Pozemok reg. „C“ p.č. 49 ako Trvalý trávny porast o výmere 30 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5802, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca
- Pozemok reg. „C“ p.č. 38 ako Záhrada o výmere 981 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5635, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca

Stavby

- Rodinný dom, so súp. č. 191, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 35, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 5802, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- Také nie sú

h) Informácia územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke obce Olešná, a uvedené pozemky spadajú pod oblasť „plochy rodinných domov“:

<https://www.obcolesna.sk/sk/uzemny-plan-obce>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 191 na parc. č. 35 v obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca

POPIS STAVBY

- a) **Stavebnotechnický popis rodinného domu so s.č. 191, stojaci na parcele č. 35, vrátane príslušenstva, v obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca:**

POPIS STAVBY:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 135/2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Zuzana Ponechalová, CSc.. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 135/2024. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2024. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré mohli byť

vizuálne identifikovateľné z vonkajšej uličnej časti. Popis stavby a príslušenstva je detailne uvedený v poskytnutom znaleckom posudku č. 135/2024, ktorý kompletný tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Stavebno-technický popis stavby rodinného domu súp. č. 191 s príslušenstvom, parc. č. 35, obec Olešná, k.ú. Olešná, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 135/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Zuzana Ponechalová, CSc. (kópia, kompletná).

Oceňovaný objekt je samostatne stojaci, dvojpodlažný murovaný objekt obytného domu s obytným podkrovím, čiastočne podpivničený, pôdorysne obdĺžnikového tvaru, zastrešený sedlovou strechou. Objekt bol postavený na rovinatom teréne svojpomocne v roku 1955 a obsahuje jednu bytovú jednotku.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

V suteréne sa nachádza sklad, pivnica a práčovňa. Na prízemí sú situované zádverie, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, dve izby, schodisko do podkrovia a v rámci objektu aj garáž s vonkajším prístupom a kotolňa. V podkroví sa nachádza jedna obytná izba a stavebne upravený a zateplený podkrovný priestor.

POPIS PODLAŽÍ A KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE

Založenie domu je v priemernej hĺbke do 2,0 m bez zvislej izolácie. Základy objektu sú betónové s vodorovnou izoláciou. Obvodové steny v suteréne sú betónové, v nadzemných podlažiach murované z pálených tehál hrúbky cca 400 mm, nezateplené. Stropy sú železobetónové s uložením na nosných prvkoch z drevených trámov so zateplením z drevenej obšívky, pričom v suteréne je strop klenbový. Nosnú konštrukciu strechy tvorí drevený krov sedlovej konštrukcie. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podlahy obytných miestností sú plávajúce, v ostatných miestnostiach sú keramické dlažby. Okná sú plastové. Dvere sú hladké plné alebo presklené, osadené do ocel'ových zárubní.

Rozvod vody je riešený zo studne aj z verejného vodovodu, ohrev teplej vody je zabezpečený z centrálneho zdroja. Vykurovanie objektu je ústredné teplovodné, realizované prostredníctvom tepelného čerpadla a zásobníka teplej vody, s radiátormi z ocel'ových panelov typu KORADO. Kanalizácia je riešená napojením do žumpy. Sociálne zariadenia pozostávajú zo splachovacieho WC, kúpeľne a kuchyne. Elektroinštalácia je svetelná, elektrické rozvody sú istené ističmi. V kúpeľni na prízemí je osadená ocel'ová smaltovaná vaňa s obkladmi a sprchovým kútom. Kuchynská linka je na báze dreva.

Objekt je murovaný z klasických pálených tehál, je zateplený, založený na betónových základových pásoch. Vonkajšie povrchové úpravy fasády sú riešené brizolitovými škrabanými omietkami. Opotrebovanie objektu je posudzované analytickou metódou. Na objekte bola vymenená strešná konštrukcia, nový krov je zateplený a strešná krytina je plechová, realizovaná po prevzatí objektu novým majiteľom p. Čočekom.

Všetky ostatné konštrukcie a zariadenia, ako aj príslušenstvo rodinného domu, boli prevzaté zo znaleckého posudku č. 135/2024, ktorý bol vypracovaný dňa 10.10.2024 znalcom Ing. Zuzana Ponechalová, CSc., z dôvodu neumožnenia riadnej obhliadky predmetnej nehnuteľnosti. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

b) Vek stavby:

Na základe dokladu o veku stavby poskytnutého zadávateľom posudku (znaleckého posudku č. 135/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Zuzana Ponechalová, CSc. (kópia, kompletná), konštatujem, že stavba rodinného domu súp. č. 191, postavený na parc. č. 35, k.ú. Olešná, bol užívaný od roku 1955. Opotrebenie je vypočítané analytickou metódou.

Ku dňu ohodnotenia má teda dom **2025 – 1955 = 70 rokov**. Dom je po vizuálnej stránke obhliadky z verejného priestranstva v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav rodinného domu, ako aj konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

c) Technický stav:

Technický stav domu počas vzdialeného skúmania vonkajších viditeľných znakov je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené, pretože znalcovi nebola v termíne obhliadky sprístupnená nehnuteľnosť.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové**KS:** 111 0 Jednobytové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1955	1,2*(3,0*4,5)	16,2	120/16,2=7,407
1. NP	1955	5,5*12,65+4,5*2,4+1,25*2	82,88	120/82,88=1,448
2. NP	1955	12,65*5,5+4,5*2,4	80,38	120/80,38=1,493

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.6.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	405
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	7855

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30

	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1050

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
15	Obklady fasád	
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	230
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3885

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)	35
	Spolu	35

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3750 + 0 * 7,407)/30,1260$	124,48
1. NP	$(7855 + 1050 * 1,448)/30,1260$	311,21
2. NP	$(3885 + 35 * 1,493)/30,1260$	130,69

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	4,68	1955	175	70	1,87
2	Zvislé konštrukcie	23,98	1955	140	70	11,99
3	Stropy	14,74	1955	140	70	7,37
4	Zastrešenie bez krytiny	4,28	1955	110	70	2,72
5	Krytina strechy	4,24	1955	75	70	3,96
6	Klampiarske konštrukcie	0,78	1955	75	70	0,73
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,86	1955	75	70	5,47
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,17	1955	75	70	3,89
9	Vnútorné keramické obklady	0,82	1980	70	45	0,53
10	Schody	1,64	1955	140	70	0,82
11	Dvere	8,30	2015	70	10	1,19
12	Vráta	0,00	1943	0	0	0,00
13	Okná	6,69	2015	70	10	0,96
14	Povrchy podláh	5,17	2015	70	10	0,74
15	Vykurovanie	6,32	2020	70	5	0,45
16	Elektroinštalácia	5,21	2010	70	15	1,12
17	Bleskozvod	0,00	1955	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,97	2006	70	19	0,26
19	Vnútorná kanalizácia	0,15	2006	70	19	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,00	1959	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,48	2015	70	10	0,07
22	Vybavenie kuchýň	1,04	2010	70	15	0,22
23	Hygienické zariadenia a WC	0,48	1980	70	45	0,31
24	Výťahy	0,00	1955	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1955	0	0	0,00
	Opotrebenie					44,71%
	Technický stav					55,29%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1955		
Východisková hodnota	$124,48 \text{ €/m}^2 * 16,20 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	7 689,81
Technická hodnota	$55,29\% \text{ z } 7 689,81$	4 251,70
1. NP z roku 1955		

Východisková hodnota	311,21 €/m ² *82,88 m ² *4,014*0,95	98 356,77
Technická hodnota	55,29% z 98 356,77	54 381,46
2. NP z roku 1955		
Východisková hodnota	130,69 €/m ² *80,38 m ² *4,014*0,95	40 058,19
Technická hodnota	55,29% z 40 058,19	22 148,17

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 689,81	4 251,70
1. nadzemné podlažie	98 356,77	54 381,46
2. nadzemné podlažie	40 058,19	22 148,17
Spolu	146 104,77	80 781,33

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž****POPIS STAVBY**

Garáž bola postavená v roku 1980 ako prístavba k rodinnému domu. Ide o murovanú stavbu, pričom murivo má hrúbku 300 mm. Stavba je bez podpivničenia, založená na základových pásoch. Strešná konštrukcia je drevená pultová, krytina je z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú taktiež z pozinkovaného plechu. Vnúterná úprava spočíva v škrabaných brizolitových omietkach. Podlaha je z cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná a poistková automatická. V objekte sú osadené ocel'ové garážové vráta.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	5,0*4,3	21,5	18/21,5=0,837

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	

	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
	Spolu	3280

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3280 + 295 * 0,837) / 30,1260$	117,07

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$117,07 \text{ €/m}^2 * 21,50 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	9 598,10
Technická hodnota	43,75% z 9 598,10	4 199,17

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Prístrešok

POPIS STAVBY

Prístrešok bol postavený v roku 2018 ako prístavba k rodinnému domu. Ide o drevenú stavbu s drevenými nosnými stĺpmi. Objekt je bez podpivničenia, založený na betónových základových pätkách, ktoré tvoria základové pásy. Strešná konštrukcia je drevená, pultová, so strešnou krytinou z asfaltových šablón. Podlahy v objekte nie sú vyhotovené. Životnosť stavby sa odhaduje na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
----------	-------------------	---------------------------	----------------------	-----------------

1. NP	2018	3,0*7,65	22,95	18/22,95=0,784
-------	------	----------	-------	----------------

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
	Spolu	2455

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2455 + 0 * 0,784) / 30,1260$	81,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$81,49 \text{ €/m}^2 * 22,95 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	7 131,62
Technická hodnota	$88,33\% \text{ z } 7 131,62$	6 299,36

2.3.2 Sklad kotolňa**POPIS STAVBY**

Sklad, v súčasnosti evidovaný ako kotolňa, bol postavený v roku 1980 ako prístavba k rodinnému domu. Ide o murovanú stavbu s hrúbkou muriva 300 mm. Objekt je bez podpivničenia, založený na základových pásoch. Strešná konštrukcia je drevená pultová, strešná krytina je z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú taktiež z pozinkovaného plechu. Vnútorne povrchové úpravy stien tvoria škrabané brizolitové omietky, vonkajšie povrchové úpravy sú brizolitové. Podlaha je z cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná, s automatickým istením. V objekte sú osadené oceľové dvere a jednoduché drevené okná.

V kotolni je umiestnená jednotka tepelného čerpadla a akumulčná nádrž, určené pre vlastnú studňu, pričom rodinný dom je napojený na verejný vodovod. Životnosť stavby sa odhaduje na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	4,40*4,7	20,68	18/20,68=0,870

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190

	Spolu	3780
--	--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	Spolu	290

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3780 + 290 * 0,870) / 30,1260$	133,85

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	45	55	100	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,85 \text{ €/m}^2 * 20,68 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	10 555,28
Technická hodnota	55,00% z 10 555,28	5 805,40

2.3.3 Oplotenie pozemku

Oplotenie pozemku je z kovovej výplne na ocel'ových stĺpikoch s betónovými prahmi medzi stĺpikmi. Bolo vybudované v roku 2000. Životnosť odhadujem na 40r.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	80,00m	225	7,47 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	80,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			38,21 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel'. alebo drev. stĺpikov	80,15m ²	350	11,62 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 80 m
Pohľadová plocha výplne: $80,1,5 = 80,15 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oploenie pozemku	2000	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(80,00 \text{ m} * 38,21 \text{ €/m} + 80,15 \text{ m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$	15 700,36
Technická hodnota	37,50 % z 15 700,36 €	5 887,64

2.3.4 Prípojka vody

Prípojka vody je vedená od miesta napojenia cez vodomernú šachtu po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu pitnou vodou z verejného vodovodu. Vybudovaná v roku 2000, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2000	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	2 373,21
Technická hodnota	50,00 % z 2 373,21 €	1 186,61

2.3.5 NN prípojka

NN prípojka je vedená od merného miesta spotreby elektrickej energie po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu elektrickou energiou. Užívanie od roku 2005, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 4,014 * 0,95$	550,83
Technická hodnota	60,00 % z 550,83 €	330,50

2.3.6 Kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie je vedená od rodinného domu s napojením do žumpy. Slúži pre potreby odkanalizovania objektu rodinného domu. Užívanie od roku 2000, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2000	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	1 082,21
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 1\,082,21 \text{ €}$	541,11

2.3.7 Žumpa

Žumpa sa nachádza na parcele č. 34/1 a je betónovej monolitckej konštrukcie. Bola vybudovaná v roku 2000 a slúži na odkanalizovanie rodinného domu od splaškovej vody. Životnosť odhadujem na 60r.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $2,0 * 2,0 * 3,0 = 12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2000	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	4 936,55
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 4\,936,55 \text{ €}$	2 879,49

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
-------	--------------------------	-----------------------

Rodinný dom s.č. 191 na parc. č. 35 v obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca	146 104,77	80 781,33
Garáž	9 598,10	4 199,17
Prístrešok	7 131,62	6 299,36
Sklad kotolňa	10 555,28	5 805,40
Celkom za Drobné stavby	17 686,90	12 104,76
Oplotenie pozemku	15 700,36	5 887,64
Prípojka vody	2 373,21	1 186,61
NN prípojka	550,83	330,50
Kanalizačná prípojka	1 082,21	541,11
Žumpa	4 936,55	2 879,49
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 942,80	4 937,71
Celkom:	198 032,93	107 910,61

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca, na parcele číslo 35. Orientácia obytných miestností domu je priaznivá. Olešná obec s 1890 obyvateľmi (podľa sčítania z 31.12.2024) a ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov.

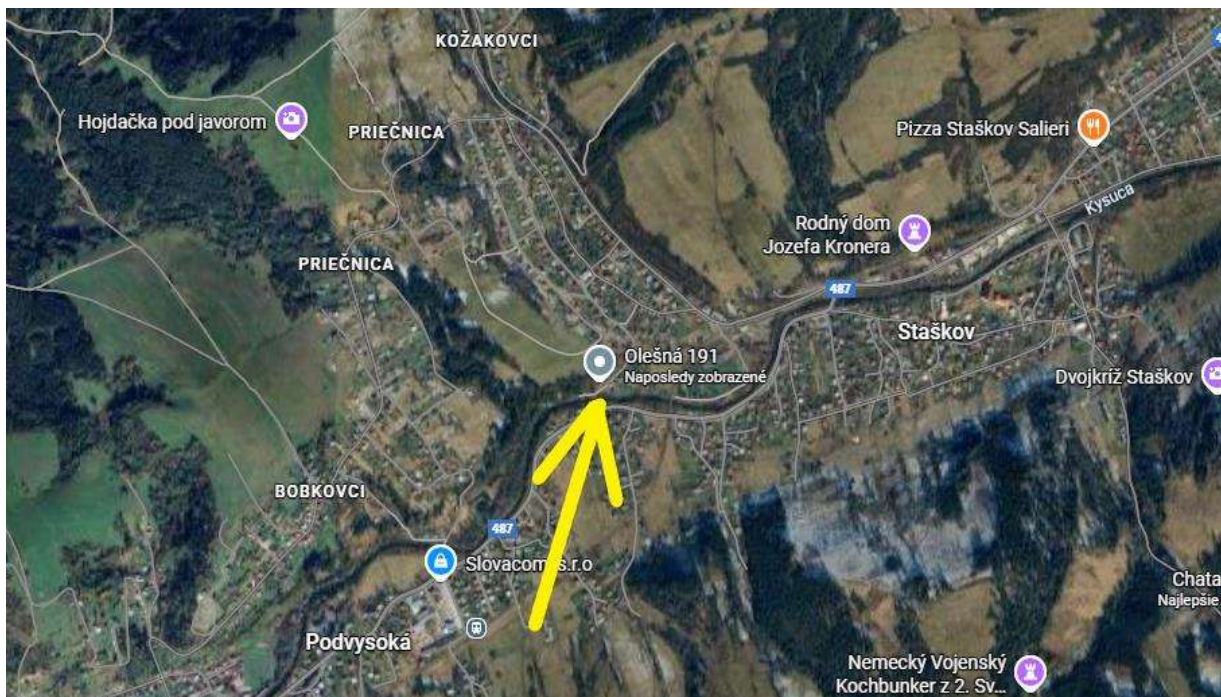
Olešná má zmiešanú zástavbu starších a novších rodinných domov, prevažne jednopodlažných stavieb s napojením na inžinierske siete (voda, elektrina, kanalizácia). Napojenie na plyn ani na verejnú kanalizáciu rodinný dom nie je. Obec je prepojená cestnou sieťou s okolitými obcami, pričom hlavnú dopravnú tepnu tvorí cesta II. triedy.

Rodinný dom č. 191 sa nachádza v okrajovej časti obce Olešná. V blízkom okolí do 500m sa nachádzajú potraviny, pošta obecny úrad, materská škola.

Vzdialenosť do okresného mesta Čadca je 9 km. Lokalita je vhodná na bývanie.



Obec nemá vlastnú vlakovú stanicu – najbližšia sa nachádza v susednej obci Staškov (cca 1,5 km). Verejná doprava je zabezpečená pravidelnými autobusovými linkami smerujúcimi do Čadce a okolitých obcí; obcou prechádza regionálna autobusová doprava. Pozemok nie je zaťažovaný nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. Možné konfliktné skupiny obyvateľstva v okolí neboli zaznamenané, čo znalec zohľadnil pri výpočte všeobecnej hodnoty.



Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za November 2025 je nezamestnanosť v okrese Čadca na úrovni 3,51%.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky sa z dôvodu neprítomnosti vlastníka nedalo potvrdiť, či je rodinný dom obývaný. Rodinný dom je určený na rodinné bývanie. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujeme.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na liste LV č. 5802 v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

P - 774/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. zo dňa 12.12. 2023 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36854140 - 311/2023

P - 541/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 13791834 zo dňa 05.11. 2025 v zmysle ust. § 1511 zákona č. 40/1964 Zb. záložný veriteľ EOS KSI Slovensko, s.r.o., a postupca Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140 na CKN parcele č. 34/1, 34/2, 35, 36, 49, rodinný dom čs. 191 na CKN č. 35 - 589/2025

ČASŤ C: ĎALŠIE

Vlastník poradové číslo 1

Zriadenie záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 (pôvodne Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Žižkova 11, Bratislava) na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 655189/Zal/1 podľa záložnej zmluvy č. V-4041/2020 zo dňa 28.10.2020 (na p. KNC č. 34/1, p. KNC č. 34/2, p. KNC č. 35, p. KNC č. 36, p. KNC č. 49 a na stavbu rodinného domu čs. 191 na p. KNC č. 35) - 417/2020 - 478/2020 na základe Oznámenia o postupe pohľadávky Z - 2811/2025 zo dňa 04.08. 2025 - 379/2025

Vlastník poradové číslo 1

Z - 4385/2024 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 03.12. 2024 č. 376EX 459/24 - 29 v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, zast. Remedium Legal, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 53 255 739, súdny exekútor JUDr. Martin Píry z poverenia OS Banská Bystrica č. 6124407625 zo dňa 04.11. 2024 - 412/2024

Vlastník poradové číslo 1

Z - 4704/2024 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 22.12. 2024 č. Ex 359 EX 1463/24 - 23 v prospech oprávneného Krajský súd v Bratislave,

Justičná pokladnica, IČO: 00215759, Záhradnícka č. 10, 813 66 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Jozef Ďurica z poverenia Krajský súd v Bratislave č. 5210*162216 zo dňa 26.11. 2024 - 446/2024

Vlastník poradové číslo 1

Z - 4705/2024 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 22.12. 2024 č. Ex 359 EX 1464/24 - 20 v prospech oprávneného Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, IČO: 00215759, Záhradnícka č. 10, 813 66 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Jozef Ďurica z poverenia Krajský súd v Bratislave č. 5230*914818 zo dňa 26.11. 2024 - 447/2024

Na liste LV č. 5635 v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky

- P - 774/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. zo dňa 12.12. 2023 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava , IČO: 36854140 - 311/2023
- P - 541/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 13791834 zo dňa 05.11. 2025 v zmysle ust. § 151l zákona č. 40/1964 Zb. záložný veriteľ EOS KSI Slovensko, s.r.o., a postupca Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140 na CKN parcelu č. 38 589/2025

ČASŤ C: ĎARCHY

Vlastník poradové číslo 1

- Zriadenie záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 714 803 (pôvodne Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Žižkova 11, Bratislava) na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 655189/Zal/1 podľa záložnej zmluvy č. V-4041/2020 zo dňa 28.10.2020 (na p. KNC č. 38) na základe Oznámenia o postupe pohľadávky Z - 2811/2025 zo dňa 04.08. 2025 - 417/2020 - 379/2025

Vlastník poradové číslo 4

- Zriadenie záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 (pôvodne Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Žižkova 11, Bratislava) na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 655189/Zal/1 podľa záložnej zmluvy č. V-4041/2020 zo dňa 28.10.2020 (na p. KNC č. 38) - 417/20 na základe Z - 2811/2025 - Oznámenia o postupe pohľadávky zo dňa 04.08. 2025 - 379/2025

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciacie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca, v zastavanom území v zástavbe rodinných domov.

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,500	8	4,00
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,000	9	9,00
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,000	5	5,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,275	7	1,93
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,275	10	2,75
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,500	8	4,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,500	9	13,50
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,275	7	1,93
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,275	20	5,50
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	110,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 110,3 / 180$	0,613
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 107\,910,61 \text{ €} * 0,613$	66 149,20 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 58022/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskech osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V\check{S}H_{MJ} = VHMJ * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$, kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 58022/2004 Z.z.).

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 5802**POPIS****Podľa LV č. 5802**

V zmysle zadoväženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 34/1 ako Trvalý trávny porast o výmere 479 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5802, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca
- Pozemok reg. „C“ p.č. 34/2 ako Trvalý trávny porast o výmere 69 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5802, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca
- Pozemok reg. „C“ p.č. 35 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 291 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5802, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca
- Pozemok reg. „C“ p.č. 36 ako Záhrada o výmere 300 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5802, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca
- Pozemok reg. „C“ p.č. 49 ako Trvalý trávny porast o výmere 30 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5802, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca

Podľa LV č. 5365

V zmysle zadoväženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 38 ako Záhrada o výmere 981 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5365, v Obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 34/1, 34/2, 36, 49, 38 a 35, v obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca, zapísaný na LV č. 5802 a 5365. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu, kanalizácia je vedená do žumpy.

Verejná doprava je zabezpečená pravidelnými autobusovými linkami smerujúcimi do Čadce; obcou prechádza regionálna autobusová doprava. Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 70% z východiskovej hodnoty okresného mesta Čadca, pre jeho polohu.

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Čadca je 9,96€/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- centrá obcí do 5 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha)
- stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že rodinný dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemkov zistené neboli.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
34/1	trvalý tráv. porast	479,00	1/1	479,00
34/2	trvalý tráv. porast	70,00	1/1	70,00
35	zastavaná plocha a nádvorie	291,00	1/1	291,00
36	záhrada	300,00	1/1	300,00
49	trvalý tráv. porast	30,00	1/1	30,00

Spolu výmera				1 170,00
-----------------	--	--	--	----------

Obec:

Olešná

Výhodisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 6,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vztťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,9484
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,97 \text{ €/m}^2 * 2,9484$	20,55 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 34/1	$479,00 \text{ m}^2 * 20,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 843,45
parcelsa č. 34/2	$70,00 \text{ m}^2 * 20,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 438,50
parcelsa č. 35	$291,00 \text{ m}^2 * 20,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 980,05
parcelsa č. 36	$300,00 \text{ m}^2 * 20,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 165,00
parcelsa č. 49	$30,00 \text{ m}^2 * 20,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	616,50
Spolu		24 043,50

3.2.1.2 LV č. 5365

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
38	záhrada	981,00	1/1	981,00

Obec:

Olešná

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 6,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,9484
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,97 \text{ €/m}^2 * 2,9484$	20,55 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 38	$981,00 \text{ m}^2 * 20,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 159,55
Spolu		20 159,55

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v obci Olešná, s.č. 191, postavený na parcele č. 35, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 34/1, 34/2, 35, 36, 49, 38, podľa výpisu z LV č. 5802 a 5365, k.ú. Olešná, okres Čadca, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 191 na parc. č. 35 v obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca	49 518,95
Garáž	2 574,09
Prístrešok	3 861,51
Sklad kotolňa	3 558,71
Spolu za Drobné stavby	7 420,22
Oplotenie pozemku	3 609,12
Prípojka vody	727,39
NN prípojka	202,60
Kanalizačná prípojka	331,70
Žumpa	1 765,13
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 026,82
Spolu stavby	66 149,20
Pozemky	
LV č. 5802 - parc. č. 34/1 (479 m ²)	9 843,45
LV č. 5802 - parc. č. 34/2 (70 m ²)	1 438,50
LV č. 5802 - parc. č. 35 (291 m ²)	5 980,05
LV č. 5802 - parc. č. 36 (300 m ²)	6 165,00
LV č. 5802 - parc. č. 49 (30 m ²)	616,50
LV č. 5365 - parc. č. 38 (981 m ²)	20 159,55
Spolu pozemky (2 151,00 m²)	44 203,05
Všeobecná hodnota celkom	110 352,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	110 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodesaťtisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5802 a 5365, k.ú. Olešná, okres Čadca, zo dňa 30.12.2025,	A4	4
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 35 v obci Olešná, k.ú. Olešná, okres Čadca, zo dňa 30.12.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku z dňa 28.11.2025.	A4	1
4.	Potvrdenie o veku stavby z príloh znaleckého posudku č. 135/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Zuzana Ponechalová, CSc	A4	1
5.	Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 135/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Zuzana Ponechalová, CSc.	A4	1
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 22.12.2025	A4	2
7.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	4
	Spolu		14

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 216/2025

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Juraj Gaľa
znalec